PARECER Nº 38/2022
INTERESSADO: SECRETARIA MUNICIPAL DE EDUCAÇÃO, ESPORTE, CULTURA E TURISMO
ASSUNTO:DISPENSA DE LICITAÇÃO – LOCAÇÃO DE IMÓVEL URBANO

RELATÓRIO

Trata o presente expediente de solicitação de análise jurídica acercado procedimento de contratação direta, fundamentada no art. 24, inciso X, da Lei de Licitações, para a locação justifica-se da necessidade da Secretaria Municipal de Educação em atender suas demandas com a locação do imóvel de propriedade **do CENTRO EVANGELICO E ASSISTENCIAL DO BAIXO AMAZONAS – C.E.E.A.B.A,** responsável pelo imóvel onde funciona a **ESCOLA DE EDUCAÇÃO INFANTIL E ENSINO FUNDAMENTAL PASTOR GILBERTO MARQUES DE SOUZA,** pelo período de 12 (doze) meses, a partir de 26 de janeiro de 2022, pelo valor de R$ 20.000,00 (vinte mil reais) mensalmente. Foi realizada a avaliação técnica do imóvel anexo ao processo) pelo Engenheiro Civil ROBERTO L. M. MEDEIROS, na qual constatou-se que o imóvel em questão está em boas condições de uso, sendo adequado a utilização a que se destina com a locação.

Relatado o pleito, emite-se o parecer

DIREITO

A locação de imóveis de particular por parte da Administração Pública é prevista no Inciso X, do Art. 24, da Lei nº 8.666/1993, ou seja, é caso de dispensa de Licitação, contudo é necessário observar os seguintes elementos, segundo lição de Alice Gonzales Borges (1995, p. 78), segundo a qual para que a Administração Pública possa de utilizar da possibilidade de não realizar a licitação, trazida pelo

artigo supracitado, é imprescindível que observe dois pressupostos:

- A justificação e comprovação objetiva de que o prédio, realmente, condiz com a necessidade de instalação e localização das atividades aspiradas pela Administração Pública, e;

- Que haja uma avaliação prévia no mercado quanto ao preço do aluguel para que esse não se encontre superfaturado.

O inciso X, do art. 24, da Lei Federal nº 8.666/93, prevê expressamente a possibilidade de dispensa de licitação para tais hipóteses, in verbis:

> "Art. 24 – É dispensável a licitação:
>
> X - para a compra ou locação de imóvel destinado ao atendimento das finalidades precípuas da administração, cujas necessidades de instalação e localização condicionem a sua escolha, desde que o preço seja compatível com o valor de mercado, segundo avaliação prévia". Verifica-se que o dispositivo impõe certos requisitos para que se possa considerar regular eventual contratação feita com amparo nessa permissão legal, quais sejam:
>
> a) comprovação da necessidade de imóvel para desempenho das atividades da Administração;
>
> b) a escolha do imóvel deve necessariamente decorrer de sua adequação às necessidades do órgão, no que tange às condições de instalação e de localização;
>
> c) demonstração, segundo avaliação prévia, da compatibilidade do preço com o valor de mercado. De acordo com o regramento legal, uma vez atendidos os requisitos exigidos, a Administração estaria autorizada a promover a compra ou locação do imóvel pretendido.

Entende-se está autorizada legalmente a Contratação Direta, porquanto os requisitos foram atendidos, pois se verificam na Justificativa apresentada, que o imóvel apresenta certas características que o tornam singular, como

a localização, a dimensão, e a destinação, tornando o mais adequado para o desempenho da atividade ali em funcionamento, além do mais, o preço do aluguel verificado, através de Avaliação, está compatível com o praticado no mercado, conforme laudo de avaliação em anexo.

Pelo exposto, concluímos que o presente processo licitatório se encontra apoiado na Lei de Licitações e Contratos, já que fora demonstrado o cumprimento das condicionantes exigidas, através de prévia avaliação, e da necessidade do bem em relação ao serviço desempenhado.

CONCLUSÃO

Ante o exposto, obedecidas as demais regras contidas na Lei Federal nº 8.666/1993, entendo que poderá ser adotado a modalidade de DISPENSA DE LICITAÇÃO, para locação de imóvel urbano podendo ser dado prosseguimento ao processo licitatório e seus ulteriores atos.

Monte Alegre, 26 de janeiro de 2022.

ALANNA TILARA FREITAS DE LIMA:01866939238

Assinado de forma digital por ALANNA TILARA FREITAS DE LIMA:01866939238

Alanna Tilara Freitas de Lima
Procuradora Jurídica do Município de Monte Alegre
Decreto nº 022/2022